

ZfIR 2017, A 4

AG München: Wohnungskauf ohne vorherige Besichtigung

Der neue Eigentümer einer Wohnung hat gegenüber dem Mieter ein Recht auf erstmalige Besichtigung der Wohnung (**AG München, Urt. v. 12. 8. 2016 – 416 C 10784/16**).

Der Kläger aus München kaufte mit Kaufvertrag vom 5. 10. 2015 ohne vorherige Besichtigung eine Wohnung in München und wurde am 4. 2. 2016 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Die Wohnung war seit 27. 5. 1981 an den Beklagten vermietet. Der Mietvertrag enthält folgende Regelung:

„(1) Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter oder beide können die Mieträume betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Hausarbeiten festzustellen.

ZfIR 2017, A 5

(2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, so darf er oder ein von ihm Beauftragter nach Ankündigung die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten an Wochentagen von 9 Uhr bis 12 Uhr und 16 Uhr bis 18 Uhr betreten.

(3) Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Räume mit den Mietinteressenten zu den gleichen Stunden betreten.

(4) Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.“

Am 26. 2. 2016 kündigte der Kläger das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Da er die Wohnung bisher noch nie besichtigt hatte, teilte er dem Mieter schriftlich mit, dass er die Wohnung besichtigen und ausmessen möchte und schlug drei Termine vor. Der Mieter wendete sich dagegen und vertrat die Ansicht, dass dem Vermieter ein Besichtigungsrecht nur mit Mietinteressenten zustünde und sein Informationsrecht durch die Übersendung von einer Architektenskizze erfüllt sei.

Das AG München hat den Mieter nun auf Duldung der Besichtigung der Wohnung verurteilt. In seinem Bedürfnis auf erstmalige Information hinsichtlich des Aussehens, der Ausstattung sowie der genauen Größe der Wohnung (ist) ein berechtigtes Interesse zu sehen ist, das das Interesse des Mieters an fehlender Störung deutlich überwiegt, so das Urteil.

Die Regelung des Mietvertrags sei so zu verstehen, dass das Besichtigungsrecht nicht abschließend geregelt sei.

(Quelle: Pressemitteilung des AG München Nr. 28/17 vom 7. 4. 2017)